



REAL

Hejrebanken 11, 4681 Herfølge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	106
Kontant	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.863	Grund m ²	139
Byggeår	1989	Energimærke	B

Sagsnr. **150-2096**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hejrebanken 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-2096
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 17.09.2026



Indflytningsklart rækkehus i Herfølge med udestue og hyggelige terrasser

Velkommen til et charmerende og indflytningsklart rækkehus i to plan, hvor hverdagen får gode rammer, og kvadratmeterne er udnyttet med fokus på både samvær og privatliv. Boligen rummer 106 veldisponerede kvadratmeter og er opført i 1989, og siden renoveret så det er lige til at flytte ind i. Her får I en hjemlig base med en behagelig atmosfære, plads til familieliv, parret eller dem, der ønsker overskuelige rammer uden at gå på kompromis med funktionalitet.

Boligens naturlige samlingspunkt er køkkenalrummet, som ligger i åben og indbydende forlængelse af stuen. Det skaber et lyst og sammenhængende opholdsmiljø, hvor samtalen kan fortsætte fra madlavningen til sofabjørnet. Fra stuen er der direkte udgang til udestuen, der giver boligen en ekstra, stemningsfuld overgang mellem inde og ude og kan nydes på tværs af årstiderne.

De tre store værelser giver fleksible muligheder for indretning, hvad enten der er behov for soveværelse, børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Det enkle badeværelse understøtter den praktiske hverdag, mens boligens to plan skaber en naturlig opdeling mellem opholdsrum og mere rolige zoner. Resultatet er et rækkehus, der fremstår let at flytte ind i og nemt at sætte sit eget præg på.

Udelivet kan nydes i flere hyggelige terrassemiljøer, hvor der er mulighed for afslapning og gode stunder med familie og venner. Beliggenheden i Herfølge gør hverdagen bekvem med nærhed til indkøb, station (med tog direkte til KBH) og Holmebækskolen. Her bor I tæt på det, der får logistikken til at glide, samtidig med at hjemmet byder på indbydende rammer og en dejlig base at vende tilbage til.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cille Stenberg

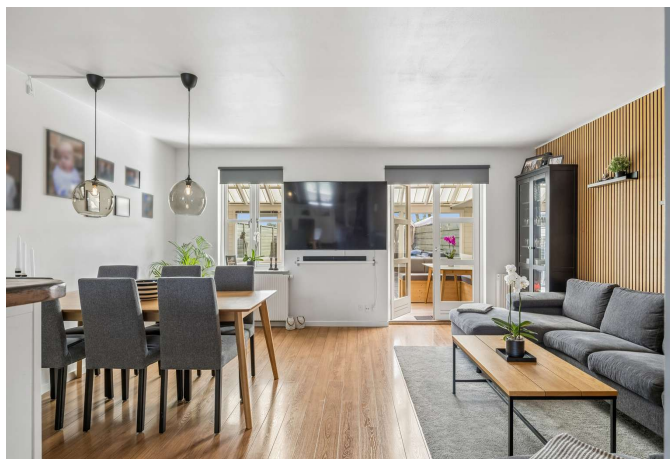
Adresse: Hejrebanken 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-2096
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 17.09.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Værelse



Udsigt

Adresse: Hejrebanken 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-2096
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 17.09.2026



Badeværelse



Udsigt



Have

Adresse: Hejrebanken 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

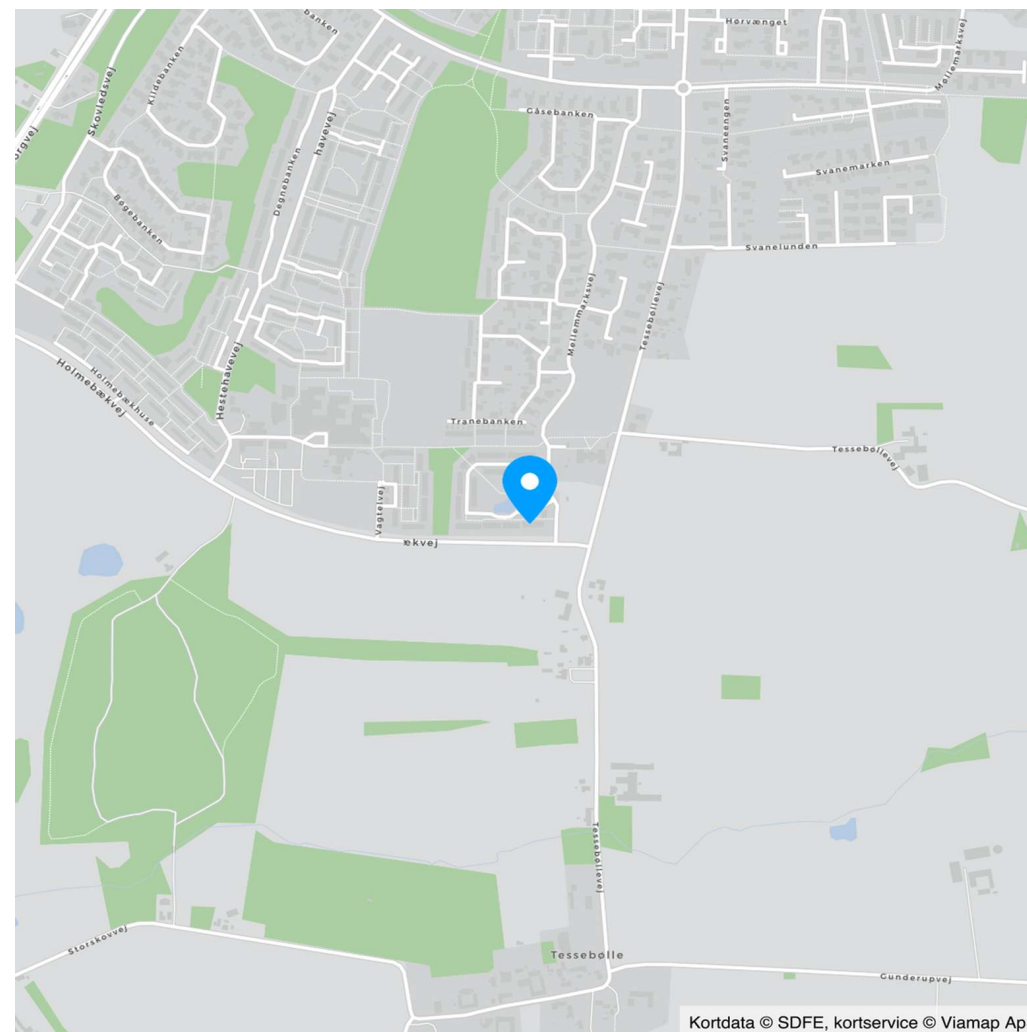
Sagsnr.: 150-2096
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 17.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hejrebanken 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-2096
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 17.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 12ds Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.: 2595029
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1989

Arealer**

Grundareal: 139 m²
Boligareal i alt: 106 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 1 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.180.000
Grundværdi: 1.027.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.744.000
Grundlag for grundskyld: 821.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.12.1980 - Lokalplan nr. 5-05
- Nr. 2: 20.01.1987 - Lokalplan nr. 5-05.4 19_AD_468
- Nr. 4: 12.05.2026 - Vedtægter - Grundejerforeningen Hejrebanken

Planer

- 18. Kommuneplan 5B14 - Hejrebanken
- 18a. Lokalplan 5-05 - Nyevangen Rammeplan 2.etape Herfølge syd
- 18b. Lokalplan 5-05.4 - Hejrebanken rækkehuse, Herfølge syd

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (AEG), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Elica), Mikrobølgeovn (Whirlpool), Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Siemens, Lettere rust i opvaskemaskine), Fejl- og mangler: Gulv i stuen er slidt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hejrebanken 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-2096
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 17.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Vejdirektoratets projekter

Køber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et transportkorridor jf. bilag nr. 21.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.382 Forbrug: 764 m3
Udgiften er beregnet i år: 2016

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Hejrebanken 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-2096
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 17.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.894	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	4.354	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Rottebekæmpelse	kr.	115	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Grundejerforening, anslået	kr.	4.000	I alt	kr.	2.822.650
Renovation	kr.	4.997			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.361			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.423 md. / 185.074 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.390 md. / 148.682 år v/26,13 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Hejrebanken 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-2096
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 17.09.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.837.000

Nr. 6: hovedstol kr. 357.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Hejrebanken

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi elsker vores arbejde og at hjælpe mennesker godt videre med deres boligdrømme. Vi har en kompetent og jordnær tilgang til mæglerfaget og gør altid en ekstra indsats. Det har afspejlet sig i vores flotte resultater; vi er den ejendomsmægler i Køge der har vækstet mest siden vores opstart i 2022. Dertil er vi den mest sælgende ejendomsmægler i Køge og har - nok - markedets bedste set-up i forhold til markedsføring og annoncering.